

市建局應集中收地和舊樓維修

新世紀論壇地產小組召集人 彭兆基 (8-1-2000)

重建市區更新香港

市區重建是令香港經濟、社會和環境獲得更新發展的不可多得契機。據於本月底(12月31日)諮詢期屆滿的《市區重建局白紙條例草案》，政府將於2000年成立市區重建局(市建局)，取代土地發展公司(土發公司)，推動市區重建工作。由於土發公司收地進度向來緩慢，以市建局取而代之是必需的，但市建局宜對症下藥：一、市建局只宜集中收地；二、市區重建的財務安排不宜著眼於自負盈虧的尺度上；三、原區安置觀念需與時並進；四、推行強制性樓宇維修計劃。

市建局集中收地

根據《市區重建局白紙條例草案》，從規劃、收地、安置、發展到維修都是市建局的職能，實際上除收編土發公司外，還兼負部分地政總署、規劃署和屋宇署的職能，變相成爲一個龐然大物，有違「小政府」目標。

爲免市建局成爲臃腫「大機構」，並針對土發公司與業主在收地權益長期拉鋸乃導致市區重建步伐緩慢的主因，市建局應將職能集中收地，在收地後，直接將土地交還政府重撥其他部門處理及把部分土地推出市場重售。

市建局還可兼負研究職能，鑑定市區重建目標區內哪些樓宇需要清拆重建，哪些樓宇需要維修保養，以及哪些建築物具歷史、文化價值等，以發揮宏觀性綜合規劃發展的「一條龍」效應。

市建局不應自負盈虧

據《市區重建白紙條例草案》，市建局將要自負盈虧，但這項原則不應是鐵板一塊。因爲大前提是，市區重建所帶來的社會及經濟效益(如市民居住環境改善、塞車情況改善)絕不能斗量。因此，政府不應拘泥於自負盈虧的原則，相反更應注資給市建局。

政府注資入市建局不會是一門賠本生意，原因是若以香港地少人多的格局，樓價及地價長遠而言是處於上升軌上，則政府賣地收益理應能超越對市區重建的注資。

但市建局不應與發展商合營發展項目。因爲，發展商唯利是圖，對不單純以錢銀



著眼的市區重建項目，長遠沒有好處。而且，市建局收回的土地每幅都是大面積的，所以合作對象必定是大地產發展商，若與他們合營，將引起它「官商勾結」批評。

反過來，市建局若將收回的土地交由政府重新規劃及重售，所得收入全歸入庫房，則真正得益的是大眾市民，這種做法將使市建局和市區重建的認受性得以提高。同時，政府在重新規劃的過程中，通過土地拍賣及招標機制，兼顧大、中、小型地產發展商的需求與利益，則做法比較公平。

應由房委會及房協提供安置資源

為免變成龐然大物，市建局不應自行提供安置資源，而應盡量利用房委會和房屋協會的資源。若此兩機構未能提供足夠適合的單位，則由政府撥地及增撥資源予此兩機構建屋。如此，市建局將可避免成為全港第三大租主的角色。

隨著交通網絡的日益發達和年青一輩的成長，原區安置的訴求已大大減少。因為年青一輩不會像老一輩般難以適應新環境，他們亦更能以新的通訊設備和交通設施與外界聯繫，不會因搬遷而失去原來的社會網絡。相反，獲得安置到更美好的居住和社區環境內生活，比起原區安置，應是他們更大的訴求。

積極推行樓宇維修計劃

根據《市區重建局白紙條例草案》諮詢文件，市區重建的目標之一，是促進個別樓宇的維修和改善。鑑於以往的自願性樓宇安全檢驗計劃成效不理想，強制性驗樓計劃又不獲公眾支持，政府將會推出的防預性維修計劃可改善目前忽視樓宇維修的情況，市建局在市區重建目標區內應加強監管及積極推行樓宇維修計劃。

在市區重建目標區內加強推行樓宇維修計劃的好處，是能先鎖定和縮窄範圍以起試點作用，減少業主的的不滿和社會的震撼。

至於市區重建目標區內被鑑定毋須拆掉重建的舊樓，由於政府過去沒有即時取締非法僭建物，使有關問題由小變大及惡化，直到今天甚至對公眾構成危險，因此除了要依法責成有關業主維修樓宇外，政府應提供誘因，提供配對資金計劃，鼓勵對舊樓進行維修。

結語

歸根究蒂，市區重建不只把舊樓拆了再起高樓，更應是促發經濟、社會和環境的氣象更新。唯有這樣，香港才能表裡如一地，加入紐約、倫敦等世界大都會的行



列。

(本文已刊載於 2000 年 1 月 8 日之《信報》)